

### บทที่ 3 ระเบียบวิธีวิจัย

การศึกษาวิจัยเรื่อง ความต้องการซื้อบ้านจัดสรรในจังหวัดเชียงใหม่ ในปี 2544 เป็นการศึกษาค้นคว้าความต้องการซื้อบ้านจัดสรรเฉพาะผู้บริโภคที่มีความต้องการซื้อบ้านจัดสรรในจังหวัดเชียงใหม่เท่านั้นซึ่งรวมทั้งผู้ที่ไม่มีบ้านเป็นของตนเองและผู้ที่มีบ้านเป็นของตนเองแล้วแต่ยังมีความต้องการซื้ออยู่อีก เพื่อนำมาศึกษาวิเคราะห์ถึงลักษณะความต้องการซื้อบ้านจัดสรรในจังหวัดเชียงใหม่ ณ ปัจจุบัน และสาเหตุของการชะลอการตัดสินใจซื้อบ้านจัดสรรในจังหวัดเชียงใหม่ของผู้ที่มีความต้องการซื้อบ้านจัดสรรในจังหวัดเชียงใหม่ โดยมีระเบียบการวิจัยดังนี้

#### 3.1 แหล่งข้อมูล

ในการศึกษาวิจัยครั้งนี้ทำการเก็บรวบรวมข้อมูลปฐมภูมิ และ ข้อมูลทุติยภูมิ ดังนี้

##### 3.1.1 ข้อมูลปฐมภูมิ ( Primary Data )

การศึกษาวิจัยในครั้งนี้ ผู้วิจัยได้กำหนดประชากร ( Population ) คือ ผู้ที่มีความต้องการซื้อบ้านจัดสรรในจังหวัดเชียงใหม่ ซึ่งรวมทั้งผู้ที่ไม่มีบ้านเป็นของตนเองและผู้ที่มีบ้านเป็นของตนเองแล้วแต่มีความต้องการที่จะซื้อบ้านจัดสรรในจังหวัดเชียงใหม่อยู่อีก

ส่วนกลุ่มตัวอย่าง ( Sample size ) เก็บตัวอย่างจากผู้ที่มีความต้องการซื้อบ้านจัดสรรในจังหวัดเชียงใหม่ จำนวน 306 ราย แบบไม่คำนึงถึงโอกาสแห่งความน่าจะเป็น ( Non-Probability ) โดยใช้วิธี การสุ่มแบบเจาะจง ( Purposive Sampling ) เช่นเจาะจงเก็บตัวอย่างจากกลุ่มลูกค้าที่เดินชมบ้านตามบูธขายบ้านจัดสรรตามห้างสรรพสินค้ากาดสวนแก้ว ห้างสรรพสินค้าเชลทรัลโรบินสันเชียงใหม่ กลุ่มลูกค้าแวะชมโครงการบ้านจัดสรรของแลนด์แอนด์เฮาส์ เป็นต้น และการสุ่มแบบบังเอิญ ( Accidental Sampling ) โดยสุ่มเก็บตัวอย่างโดยบังเอิญจากสถานที่ดังกล่าวที่เลือกโดยวิธีแบบเจาะจง และเก็บรวบรวมข้อมูลโดยใช้แบบสอบถามและการสัมภาษณ์ ซึ่งจะเก็บตัวอย่าง ณ จุดต่างๆที่คาดว่าจะได้ข้อมูลจากผู้บริโภคที่ต้องการซื้อบ้านจัดสรรในจังหวัดเชียงใหม่ ดังนี้

- 1.ลูกค้าแวะชมตามบูธขายบ้านจัดสรรตามห้างสรรพสินค้าในจังหวัดเชียงใหม่
- 2.ลูกค้าแวะชมโครงการบ้านจัดสรรของแลนด์แอนด์เฮาส์ในจังหวัดเชียงใหม่
- 3.ลูกค้าทั่วไปจากการสัมภาษณ์จากการสุ่มแบบบังเอิญและมีความต้องการซื้อบ้านจัดสรรในจังหวัดเชียงใหม่ เช่น บริเวณห้างสรรพสินค้ากาดสวนแก้ว ห้างสรรพสินค้าเชลทรัลโรบินสันเชียงใหม่ หน่วยงานราชการรัฐวิสาหกิจเช่น วิทยุการบินเชียงใหม่ สำนักงานประปาเขตจังหวัดเชียงใหม่ มหาวิทยาลัยแม่โจ้ ธนาคาร เป็นต้น

3.1.2 ข้อมูลทุติยภูมิ ( Secondary Data ) เป็นข้อมูลเอกสารงานวิจัยที่เกี่ยวข้องรวมทั้งวารสารและเอกสารทางวิชาการของหน่วยงานต่างๆ ที่เป็นดัชนีชี้ให้เห็นถึงทิศทางกำลังซื้อบ้านจัดสรรหลังวิกฤติเศรษฐกิจ เช่น ค่าธรรมเนียมการโอนที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ เป็นต้น รวมทั้งมาตรการต่างๆที่เสริมการฟื้นตัวของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย เพื่อเป็นข้อมูลประกอบให้ทราบถึงภาพรวมของสถานการณ์ปัจจุบันของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะธุรกิจบ้านจัดสรร

### 3.2 เครื่องมือที่ใช้วิจัย

เครื่องมือที่ใช้วิจัยในครั้งนี้จะใช้แบบสอบถามที่ผู้วิจัยออกแบบสอบถามขึ้นมาภายใต้กรอบวัตถุประสงค์ของการวิจัยเพื่อนำมาเป็นข้อมูลในการวิเคราะห์ โดยแบบสอบถามประกอบด้วย 3 ส่วนใหญ่ๆ คือ

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไป สอบถามข้อมูลทั่วไปของกลุ่มตัวอย่าง เช่น เพศ อายุ สถานภาพ อาชีพ รายได้ครอบครัวต่อเดือน ลักษณะที่อยู่อาศัยปัจจุบัน การศึกษา เป็นต้น

ส่วนที่ 2 ข้อมูลเกี่ยวกับความต้องการซื้อบ้านจัดสรรในจังหวัดเชียงใหม่ เพื่อสอบถามลักษณะความต้องการซื้อบ้านจัดสรรในจังหวัดเชียงใหม่ของกลุ่มตัวอย่าง ว่ามีองค์ประกอบที่สำคัญอย่างไรบ้าง

ส่วนที่ 3 ข้อมูลในส่วนปัจจัยหรือสาเหตุที่ทำให้ชะลอการตัดสินใจซื้อบ้านจัดสรร เพื่อสอบถามกลุ่มตัวอย่างว่า ปัจจัยใดหรือสาเหตุใดที่สำคัญที่สุดส่งผลให้ผู้บริโภคชะลอการตัดสินใจซื้อบ้านจัดสรรในจังหวัดเชียงใหม่ ณ ปัจจุบัน

### 3.3 การวิเคราะห์ข้อมูล

การศึกษาค้นคว้าการวิเคราะห์ข้อมูลใช้สถิติภาคบรรยาย ( Descriptive Statistic ) และสถิติภาคอ้างอิง ( Inferential Statistic ) โดยข้อมูลส่วนใหญ่ที่เก็บจากแบบสอบถามจะอยู่ในรูปของความถี่ ( Frequency ) ซึ่งจะใช้สถิติที่ไม่ใช้พารามิเตอร์ ( Nonparametric Statistic ) และทดสอบความสัมพันธ์ของตัวแปรโดยสถิติทดสอบไคสแควร์ ( Chi-square ) ที่ระดับนัยสำคัญ 0.05 ด้วยวิธี Exact test หรือ Monte carlo ที่ระดับ 95% Confidence Interval โดยอาศัยโปรแกรม SPSS

การทดสอบที่เรียกว่า Exact test<sup>1</sup> เป็นวิธีการคำนวณค่า significance ของการทดสอบที่แน่นอนสำหรับความสัมพันธ์ของตัวแปรในรูปของความถี่ เนื่องจากว่าการคำนวณค่า significance

<sup>1</sup> ถิ่นชว วัฒนชัยบัญชา, การวิเคราะห์ข้อมูลด้วย SPSS for Window (กรุงเทพฯ: จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2541), หน้า 312.

ของความสัมพันธ์ของตัวแปร จะคำนวณค่า significance โดยประมาณเนื่องจากจะใช้วิธี Asymptotic method โดยมีสมมุติฐานว่าขนาดตัวอย่างที่นำมาทดสอบนั้นมากพอที่จะหาการแจกแจงของข้อมูลนั้นได้ แต่ในทางปฏิบัติจะพบว่าขนาดตัวอย่างมักจะเล็ก อาจทำให้ในเรื่อง Crosstab ความถี่ที่คาดหวังมีค่าน้อยกว่า 5 หลายๆเซลล์ ซึ่งจะมีผลทำให้ค่า significance ของการทดสอบที่ได้ไม่ใช่ค่าที่แท้จริง ถ้าต้องการหาค่า significance ที่ถูกต้องของสถิติทดสอบ จะต้องใช้ Exact test ช่วยปรับการทดสอบ ซึ่งในการศึกษานี้แบ่งการวิเคราะห์ออกเป็น 3 ส่วน ดังนี้

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไป แสดงผลการศึกษากับข้อมูลทั่วไปของผู้ที่มีความต้องการซื้อบ้านจัดสรรในจังหวัดเชียงใหม่ ซึ่งประกอบด้วย เพศ อายุ สถานภาพ อาชีพ รายได้ครอบครัว ต่อเดือน ลักษณะที่อยู่อาศัยปัจจุบัน และระดับการศึกษา เป็นต้น ซึ่งวิเคราะห์ข้อมูลโดยใช้ตารางร้อยละและความถี่

ส่วนที่ 2 การวิเคราะห์ข้อมูลในส่วนความต้องการซื้อบ้านจัดสรรในจังหวัดเชียงใหม่ ในปี 2544 ซึ่งวิเคราะห์ผลการศึกษากับ ความต้องการเบื้องต้นต่อการซื้อบ้านจัดสรรในจังหวัดเชียงใหม่ เช่น สาเหตุสำคัญที่ต้องการซื้อบ้าน ลักษณะที่อยู่อาศัยที่ต้องการ งบประมาณในการซื้อ ขนาดเนื้อที่ดินที่ต้องการ ทำเลที่อยู่อาศัยที่ต้องการอยู่ในทำเลใด มีความต้องการซื้อเป็นบ้านสร้างเสร็จเรียบร้อยแล้วพร้อมโอนกรรมสิทธิ์หรือบ้านสร้างใหม่ตามความต้องการ จำนวนเปอร์เซ็นต์เงินค่านที่คิดว่าเหมาะสมในการซื้อบ้านรวมทั้งจำนวนเงินผ่อนค่านต่อเดือนที่ต้องการ ความต้องการใช้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยจากธนาคารหรือสถาบันการเงิน ระยะเวลาที่คาดว่าจะตัดสินใจซื้อบ้านประมาณเมื่อใดจากปัจจุบัน นอกจากนี้ปัจจัยเรื่องดอกเบี้ยเป็นปัจจัยที่กระตุ้นให้ลูกค้าตัดสินใจซื้อบ้านหรือไม่ ผู้ที่มีความต้องการซื้อบ้านมีความคิดเห็นในเรื่องความมั่นคงของอาชีพการงานของตนอย่างไร การคาดคะเนเกี่ยวกับราคาบ้านจัดสรรในอนาคตของผู้ที่มีความต้องการซื้อบ้านจัดสรรเป็นอย่างไร อีกทั้งมาตรการทางด้านภาษีของภาครัฐ ณ ปัจจุบัน มีผลต่อการตัดสินใจซื้อบ้านหรือไม่ รวมทั้งปัจจัยที่สำคัญในการตัดสินใจซื้อบ้าน ซึ่งวิเคราะห์ข้อมูลในส่วนนี้โดยใช้ตารางร้อยละและความถี่

นอกจากนี้ศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรและทดสอบความสัมพันธ์ของตัวแปร ดังนี้ ระหว่างงบประมาณในการซื้อบ้านกับอายุ งบประมาณในการซื้อบ้านกับอาชีพ งบประมาณในการซื้อบ้านกับรายได้ครอบครัวต่อเดือน งบประมาณในการซื้อบ้านกับระดับการศึกษา งบประมาณในการซื้อบ้านกับลักษณะที่อยู่อาศัยที่ต้องการ งบประมาณในการซื้อบ้านกับทำเลที่อยู่อาศัยที่ต้องการ งบประมาณในการซื้อบ้านกับบ้านที่ต้องการ ( บ้านสร้างเสร็จเรียบร้อยแล้วพร้อมโอนและบ้านสร้างตามความต้องการ )

งบประมาณในการซื้อกับความต้อการใช้บริการสินเชื่อเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงิน งบประมาณในการซื้อกับเปอร์เซ็นต์เงินค่างานที่ต้อการ งบประมาณในการซื้อกับจำนวนเงินผ่อนค่างานต่อเดือนที่ต้อการ รายได้ครอบครัวต่อเดือนกับลักษณะที่อยู่อาศัยที่ต้อการ รายได้ครอบครัวต่อเดือนกับความต้องการใช้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงิน ระยะเวลาที่คาดว่าจะตัดสินใจซื้อบ้านกับรายได้ครอบครัวต่อเดือน ระยะเวลาที่คาดว่าจะตัดสินใจซื้อบ้านกับงบประมาณในการซื้อ ระยะเวลาที่คาดว่าจะตัดสินใจซื้อบ้านกับความคิดเห็นเกี่ยวกับความมั่นคงของอาชีพการงาน และระยะเวลาที่คาดว่าจะตัดสินใจซื้อบ้านกับการคาดคะเนราคาบ้านจัดสรรในอนาคตเป็นต้น ซึ่งการทดสอบความสัมพันธ์ของตัวแปรใช้สถิติไคสแควร์ ( Chi-square ) และปรับปรุงค่า significance โดย Exact test

ส่วนที่ 3 การวิเคราะห์ข้อมูลในส่วนสาเหตุของการชะลอการตัดสินใจซื้อบ้านจัดสรรในจังหวัดเชียงใหม่ ซึ่งวิเคราะห์ผลการศึกษาด้านสาเหตุสำคัญของการชะลอการตัดสินใจซื้อของผู้ที่มีความต้อการซื้อบ้านจัดสรรในจังหวัดเชียงใหม่ โดยให้ผู้มีความต้อการซื้อบ้านตอบสาเหตุสำคัญสาเหตุสำคัญของการชะลอการตัดสินใจซื้อ แบบเรียงลำดับ 1 ถึง 3 ซึ่งวิเคราะห์ข้อมูลโดยใช้ตารางร้อยละและความถี่ นอกจากนี้ศึกษาความสัมพันธ์ของตัวแปร ระหว่างอาชีพกับสาเหตุสำคัญอันดับ 1 ในการชะลอการตัดสินใจซื้อบ้านจัดสรร รายได้ครอบครัวต่อเดือนกับสาเหตุสำคัญอันดับ 1 ในการชะลอการตัดสินใจซื้อบ้านจัดสรร งบประมาณในการซื้อกับสาเหตุสำคัญอันดับ 1 ในการชะลอการตัดสินใจซื้อบ้านจัดสรร และระยะเวลาที่คาดว่าจะตัดสินใจซื้อบ้านกับสาเหตุสำคัญอันดับ 1 ในการชะลอการตัดสินใจซื้อบ้านจัดสรร เป็นต้น ซึ่งวิเคราะห์ข้อมูลโดยใช้ตารางแจกแจงความถี่ร่วม ( Crosstab )

และการเก็บรวบรวมข้อมูลทุกข้อมูจากงานเอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องรวมทั้งวารสารและเอกสารทางวิชาการของหน่วยงานต่างๆที่แสดงให้เห็นภาพรวมของสถานการณ์ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะบ้านจัดสรร ว่ามีแนวโน้มหรือทิศทางเช่นไร ณ ปัจจุบัน